



**Vantaa
Kivistö**

211900

ÅBYN ENTISEN ELEMENTTITEHTAAN TONTTI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 211900. Kaavoitus on tullut vireille 21.4.2015.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.12.2014. Kaavatyön numeroksi tuli työohjelmassa numero 211900.
- Kaavoitus tuli vireille 21.4.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 22.5.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	2
1.3	SISÄLLYSLUETTELO	2
1.4	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	SERVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnon ympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4	Maanomistus.....	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	8
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	12
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1	Osalliset.....	12
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	12
4.4	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	18
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	19
5.1.1	Mitoitus.....	19
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	19
5.3	ALUEVARAUKSET	20
5.3.1	Korttelialueet.....	20
5.3.2	Muut alueet.....	20
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	22
5.4.3	Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta.....	22
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET.....	23

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Åbyn maisemaselvitys ja maisemallinen suunnitelma / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 14.9.2015
- Åbynrannan luontoselvitys 2015 / Vantaan kaupungin ympäristökeskus
- Åbyntie 5-6, maaperän kunnostuksen loppuraportti / Pöyry Environment 7.7.2006
- Vantaanpuistontien liittymien toimivuustarkastelut Åbyntien maankäytön muuttuessa / Sweco Ympäristö Oy 15.10.2015
- Perustamistapa- ja yleispiirteinen pohjarakennussuunnitelma / Pohjatekniikka Oy 20.4.2015

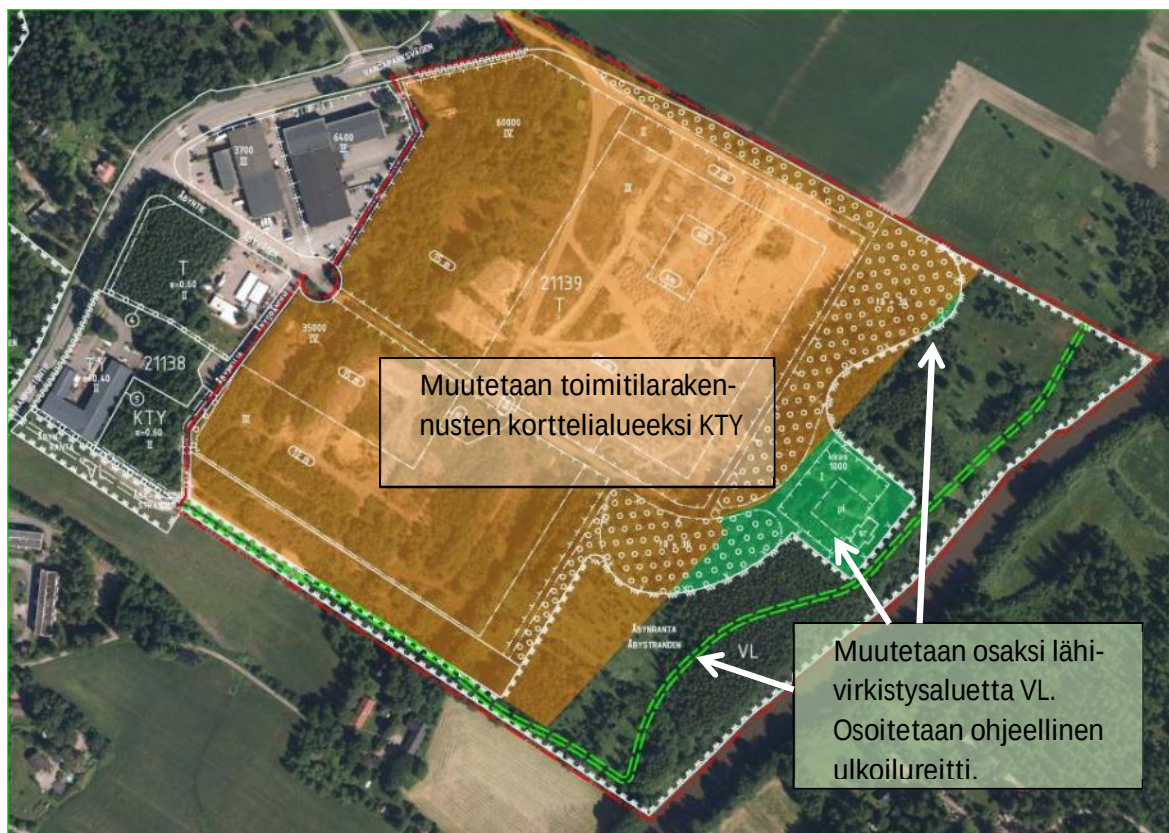
2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaupunkisuunnittelu on edellyttänyt voimassa olevan asemakaavan päivittämistä, koska sen ei katsota täyttävän kaavan ajantasaisuuden vaatimuksia.
- Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.12.2014. Asemakaava ja asemakaavan muutos sai työohjelmassa numeron 211900.
- Aloituskokous 19.3.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 21.4.2015.
- Mielenpisteet pyydettiin 22.5.2015 mennessä ja niitä saatiin 10 kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavalla muutetaan osa teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialuetta T toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Korttelialueeseen liitetään ennestään asemakaavattomia alueita noin 9130 m². KTY-alueella saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ja Åbynranta – nimisen lähivirkistysalueen välistä rajaa selkeytetään maanvaihoilla. Tällöin 9064 m² korttelialuetta muutuu lähivirkistysalueeksi ja 7743 m² lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi. Lähivirkistysalueen pinta-ala ei pienene muutoksessa. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 74 800 k-m², joka on 21 200 k-m² vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti. Alueella sijaitsevat muinaismuistojäänökset suojellaan. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 218 555 m².



Ilmakuvassa on voimassa oleva asemakaava valkoisella. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla. Rasteroiduilla alueilla käyttötarkoitus muuttuu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Piispankylän kaupunginosassa Vantaanpuistontien ja Vantaanjoen välisellä alueella ja se rajautuu Åbyntien varteen rakentuneisiin teollisuusrakennusten tontteihin.

Suunnittelualueen tontilla aiemmin toimineen elementtitehtaan tehdasrakennukset, toimistorakennukset ja muuntamo on purettu vuoteen 2005 mennessä. Tontin kaakkoisreuna ja luoteisreuna ovat puustoisia. Vanhan elementtitehtaan ympäristö on osin avointa asfalttikenttää ja osin puoliavointa, umpeen kasvavaa sorakenttää. Lähimpänä Vantaanjokea sijaitsevalla tontin metsäisellä osalla on aiemmin sijainnut kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas vanha Åbyn tilakeskus, joka on sittemmin palanut ja purettu. Rakennuksen pihapiiri tieyhteyksineen on luokiteltu historialliseksi muinaisjäännekseksi. Tontin ja Vantaanjoen väliin jäävä lähivirkistysalue on enimmäkseen suhteellisen luonnontilaista metsää.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä on laajoja viheralueita ja peltoaukeita.

Suunnittelualue koostuu entisen elementtitehtaan tontin asfaltti- ja sorakentästä, jossa on yhä muistumia vanhasta tehtaasta. Alueelle on kasattu kiviainesta ja soraa. Tontilla kasvaa matalaa vesakkoa ja heinää. Yleisilme on huolittelematon. Tontin koillisreuna avautuu välittömästi arvokkaaseen Vantaanjokilaakson avoimeen viljelymaisemaan. Vantaanpuistontiehen rajautuva tontin luoteiskulma on metsäinen. Suunnittelualueen lounaisreunalla kasvaa komea hopeapajurivi, joka muodostaa reunan avoimelle maisematilalle.

Suunnittelualueella tontin kaakkoisosassa, joka sijaitsee lähinnä Vantaanjokea, kasvaa lehtipuuvaltaista sekametsää. Vanhan Åbyn tilakeskuksen luokse on raivattu kulkureitti. Vanha pihapiiri on metsittynyt ja alue on vaikeakulkuinen. Pihapiirissä on jäljellä rakennuksen rauniot ja vanhaa puutarhassa kasvanutta puustoa ja pensas- sekä perennaistutuksia. Metsän seasta avautuu näkymä Vantaanjoelle. Suunnittelualueen Åbynranta – niminen lähivirkistysalue rajautuu Vantaanjokeen ja on Vantaalla yksi harvoista kohdista, jossa metsä reunustaa jokea molemmilla rannoilla. Sen ansiosta Åbynranta on tärkeä osa ekologista yhteyttä Vantaanjokivarressa.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Vantaanjoki purkaa vedet Suomenlahteen Vanhankaupungin lahdella Helsingissä. Kaava-alueelta on purettu vanha elementtitehdas ja pääasiassa alue on nykyisin vettä läpäisevää pintaa. Paikoitellen alueella on vielä jäljellä vanhoja asfalttipintoja. Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen tontti on korkeussuhteiltaan vaihteleva viettäen kaakkoon kohti Vantaanjokea. Maanpinta on ylimmillään tontin luoteisosalla noin tasolla + 39 laskien tontin toiseen päähän noin tasolle +30. Tontin eteläpuolisella osalla maanpintaa on porrastettu tasanteisiin. Pohjoispuolella aiemmin olleen elementtitehtaan purkamisen jälkeen maanpinta on tasattu.

Tontin luoteisosalla maaperä on moreenia ja kallion pinta on 4 – 5 metrin syvyydessä. Tontin keskiosalla on pinnassa 2 – 3 metriä paksu kerros sitkeää savea ja löyhää hiekkaa, jonka alla on moreenikerros. Tontin pohjoisosalla purettuun tehtaan kohdalla pinnassa on täyttömaakerros, jonka alla on moreenia. Tontin joenpuoleisella reunalla maaperä on moreenia.

Rakennukset tontin luoteisosalla voidaan perustaa maanvaraisesti tiiviin moreenin varaisesti tai louhitun kallion päälle tehdyn murskepatjan varaisesti. Tontin keskiosalla rakennusrungot perustetaan paaluilla. Paalujen pituus on 5 -15 metriä.

Putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti. Kallio- ja kitkamaa-alueella putket perustetaan 150 mm tasauskerroksen varaisesti. Savialueella putkien alle tehdään 300 mm murskearina ja tasauskerros.

Piha-alueet voidaan perustaa maanvaraisesti koko alueella.

Tontti on kokonaisuudessaan edullinen rakennuspaikka. Ulkoalueiden perustaminen ei edellytä pohjanvahvistuksia. Jatkosuunnittelua varten tulee selvittää savikerroksen painumisominaisuudet alapohjien perustamista varten. Tontin luoteisosassa tulee tehdä porakonekairauksia kalliopinnan ja louhintatarpeen selvittämiseksi.

Jokirannassa maaperän stabiliteetti on huono, minkä vuoksi ulkoilureittiä ei voi sijoittaa aivan rannan tuntumaan.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella on vuonna 2006 toteutettu maaperän kunnostus, jossa poistettiin mineraaliöljyllä, metalleilla ja PCB:llä pilaantunutta maaperää 12 340 m² suuruiselta alueelta. Lisäksi alueelta poistettiin maaperää pilannut jätetäyttö. Jätettä poistettiin noin 53 000 tonnia. Alue puhdistettiin kokonaisuudessaan Uudenmaan ympäristökeskuksen edellyttämälle tasolla. Vuoden 2006 jälkeen tapahtuneesta maantäytöstä johtuen täyttömaan pilaantuneisuudesta tulee tehdä lisäselvityksiä rakentamisen yhteydessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Åbyn teollisuusalueelle.

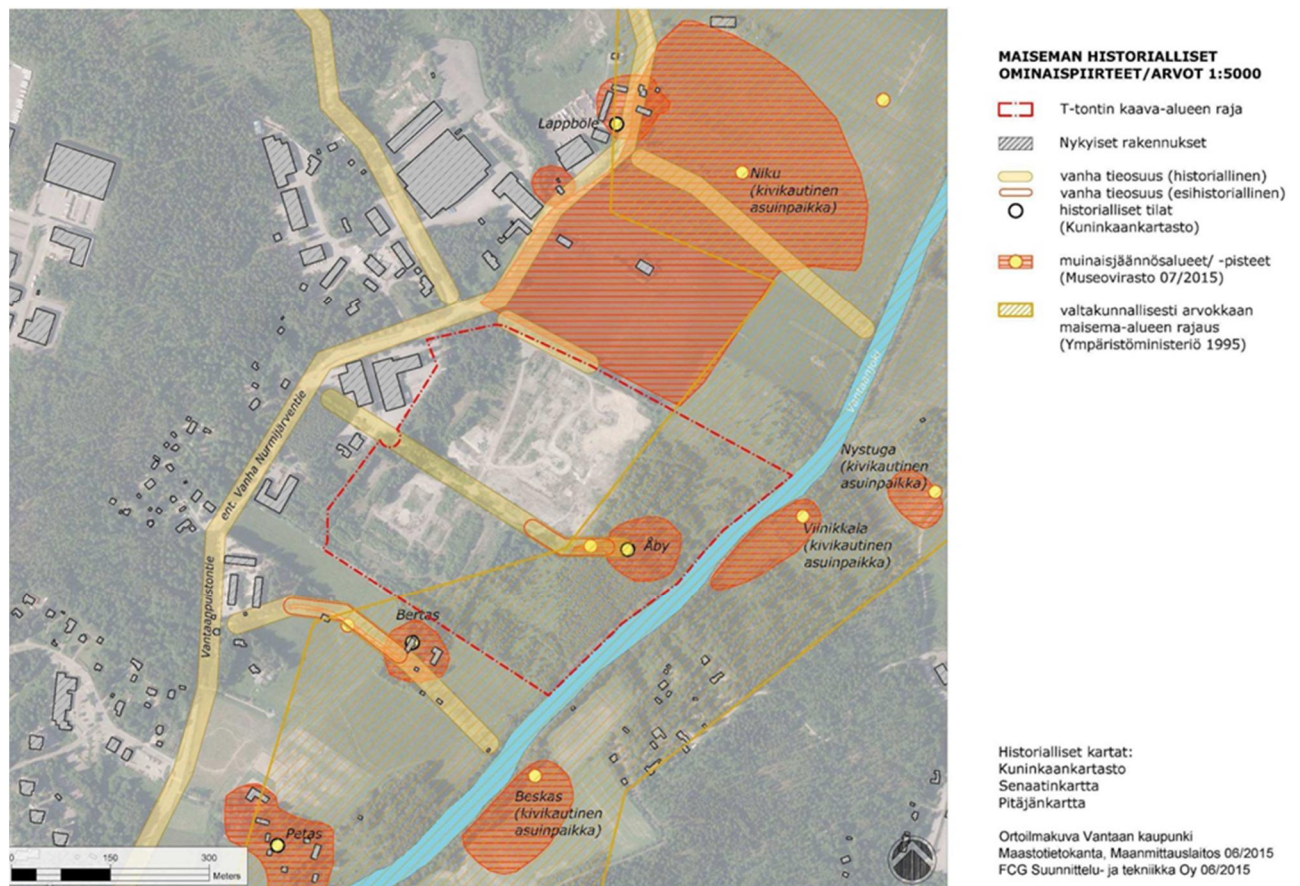
Suunnittelualueen pohjoispuoleisen lähiympäristön rakennuskanta muodostuu 1950-luvulta lähtien rakennetuista teollisuus- ja varistorakennuksista. Suunnittelualue rajautuu Åbyntien varteen 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen teollisuusrakennuksien ja 1968 valmistuneen omakotitalon tontteihin. Suunnittelualueen läheisyydessä lounaassa on 1800-luvulla rakennettu maatilan tilakeskus sekä vuonna 1972 valmistuneet kolme asuinkerrostaloa.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Åbyn tilakeskuksen pihapiiristä ja sillä sijainneista rakennuksista on jäänteitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on sijainnut 1800-luvun alussa rakennettu Åbyn puurakenteinen virkatalo, luutnantin puustelli. Rakennus on sittemmin palanut ja jäljellä on enää rauniot. Päärakennukseen on aikanaan liittynyt liiteri ja muita ulkorakennuksia. Rakennuksen pihapiiri tieyhteyksineen on luokiteltu historialliseksi muinaisjäännökseksi. Asfalttipäällysteisen Åbyntien linjaus jatkuu entisen virkatalon suuntaan polkumaisena. Linjaus on säilynyt vanhalla paikallaan, mutta hahmottuu maastossa viitteellisesti.

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita muinaismuistilain nojalla suojeltuja tilakeskuksia ja muinaisia asuinpaikkoja. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta kivikautiseen asuinpaikkaan Niku ja etelässä 1800-luvun alulta peräisin olevaan Bertaksen tilaan.



Virkistys

Kaupungilla on tarve kehittää Vantaanjokivarren virkistyskäyttöä ja siihen liittyen on laadittu useita suunnitelmia. Vantaan viheralueohjelmassa 2011-2020 on esitetty tavoitteita jokivarsien ja niihin liittyvien reitistöjen kehittämiseksi. Vantaanjoen varteen on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen seudullinen ulkoilureitti.

Liikenne

Liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu Åbyntien tonttikatua pitkin. Åbyntien liittyy Vantaanpuistontiehen, jonka liikennemäärät vuoden 2014 laskentojen perusteella on 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 10 %.

Suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan aikaisessa tilanteessa kohtalaiset. Alueen kautta kulkee arkisin ruuhka-aikoina linja 616 Kivistöstä Hakaniemeen. Lisäksi noin 700 metrin päässä sijaitsevan Vantaanpuiston läpi kulkee useita linjoja Kivistön, Martinlaakson sekä Helsingin suuntaan. Vehkalan asema sijaitsee noin 1,8 kilometrin päässä, josta kulkee kevyen liikenteen yhteys suunnittelualueelle. Vehkalan aseman kautta kulkee myös osa alueen linjoista. Kivistön asema sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta, mutta asemalta ei ole sujuvaa kevyen liikenteen reittiä alueelle.

Vesihuolto

Suunnittelualueen lounaisosalla kulkevat vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen

painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön paineenkorottamon kautta. Alueen alin painetaso on arvioilta +90 m ja ylin painetaso arviolta +95 m.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet johdetaan alueen eteläpuolella sijaitsevalle Kustaanmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan lounaaseen päätyen lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Åbyntiellä ja -kujalla on hulevesiviemärointi. Katualueiden hulevesiviemäri purkaa vedet kaava-alueen eteläosassa virtaavaan avo-ojaan. Avo-oja on elementtitehtaan tontilla putkitettu ja se purkaa vedet tontin kaakkoiskulmassa takaisin avo-ojaan, josta vedet päätyvät Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vantaanpuistontie katualueella.

Sähköverkko

Suunnittelualueella tontin koillisosalla sijaitsee sähköverkon keskijännitemaakaapeli.

Ympäristöhäiriöt

Alue sijoittuu osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluvyöhykkeelle m1. Lentomelun voimakkuus on koko kaava-alueella yli 60 dB, mikä ei mahdollista asumisen sijoittamista alueelle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontti 21-139-3 ja tonttiin liitettävä lounaassa rajautuva määräala tilasta 413-7-2 ja ovat hakijan yksityisessä omistuksessa. Lähivirkistysalue 21-9903-1 ja em. tonttiin koillisessa liitettävä osa tilasta 413-7-2 ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

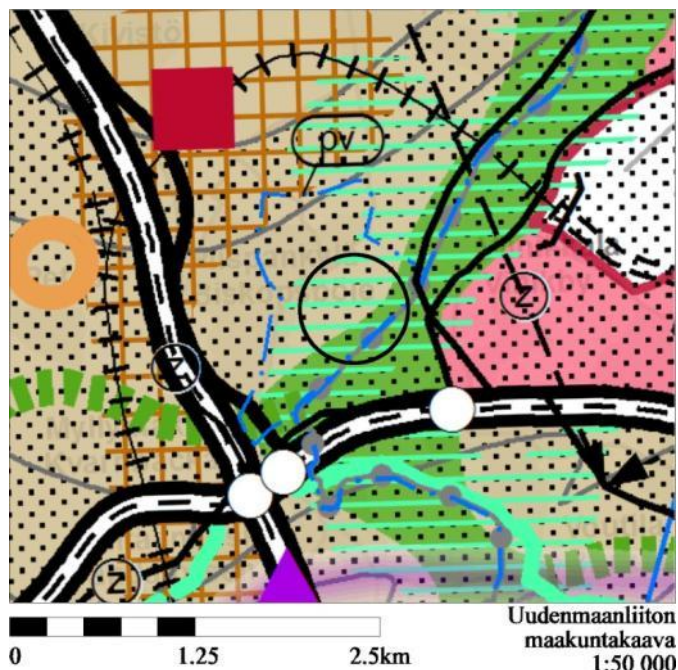
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Vantaanjokilaakso on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

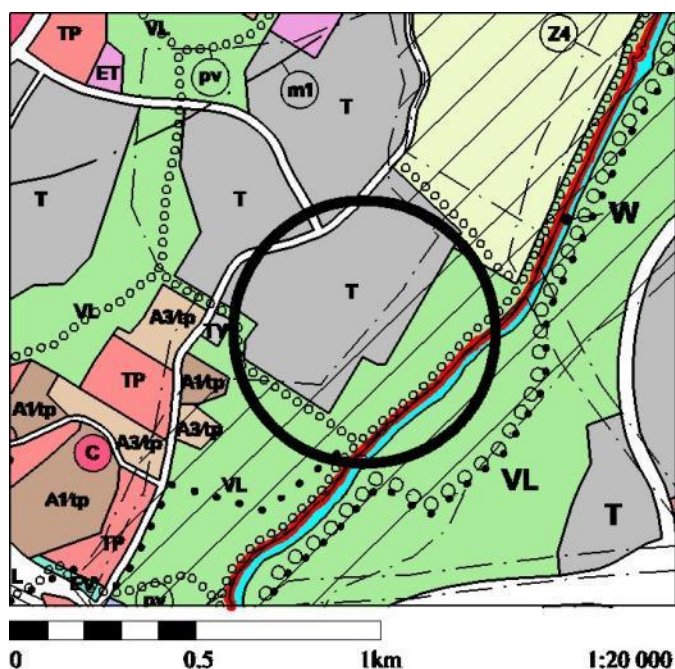
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja virkistysalueeksi. Alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu pohjavesi-alueelle ja lentomelualueelle.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

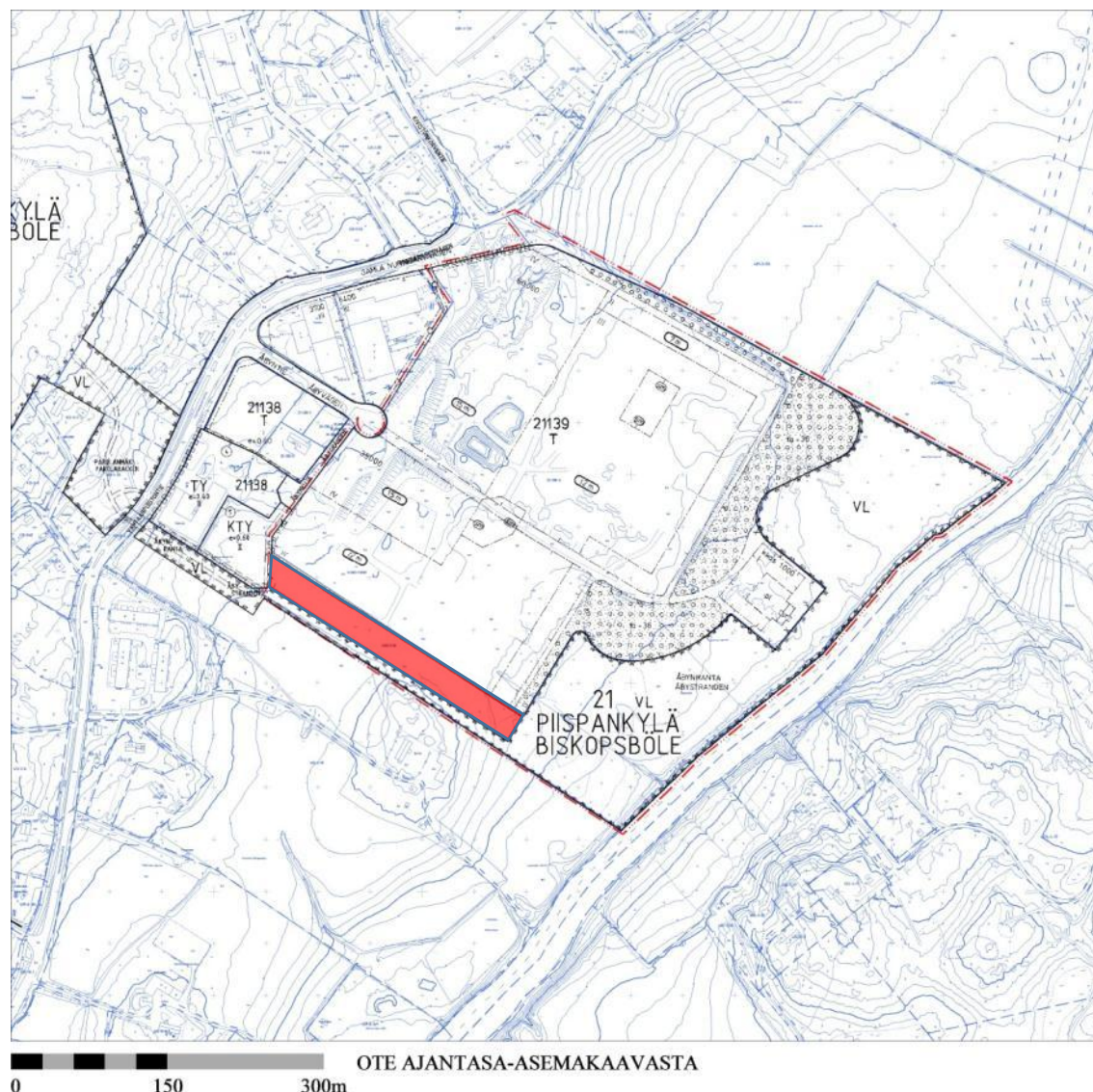


Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja lähivirkistysaluetta (VL).

T-alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Lähivirkistys-alueelle suunnittelualueen lounais- ja kaakkoispuolille on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesi-alueella ja lentomeluvyöhykkeellä 1 (Lden yli 60 dB). Lentomeluvyöhykkeellä ei sallita uusien asuntojen tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Suunnittelualue on kaakkoisosaltaan merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

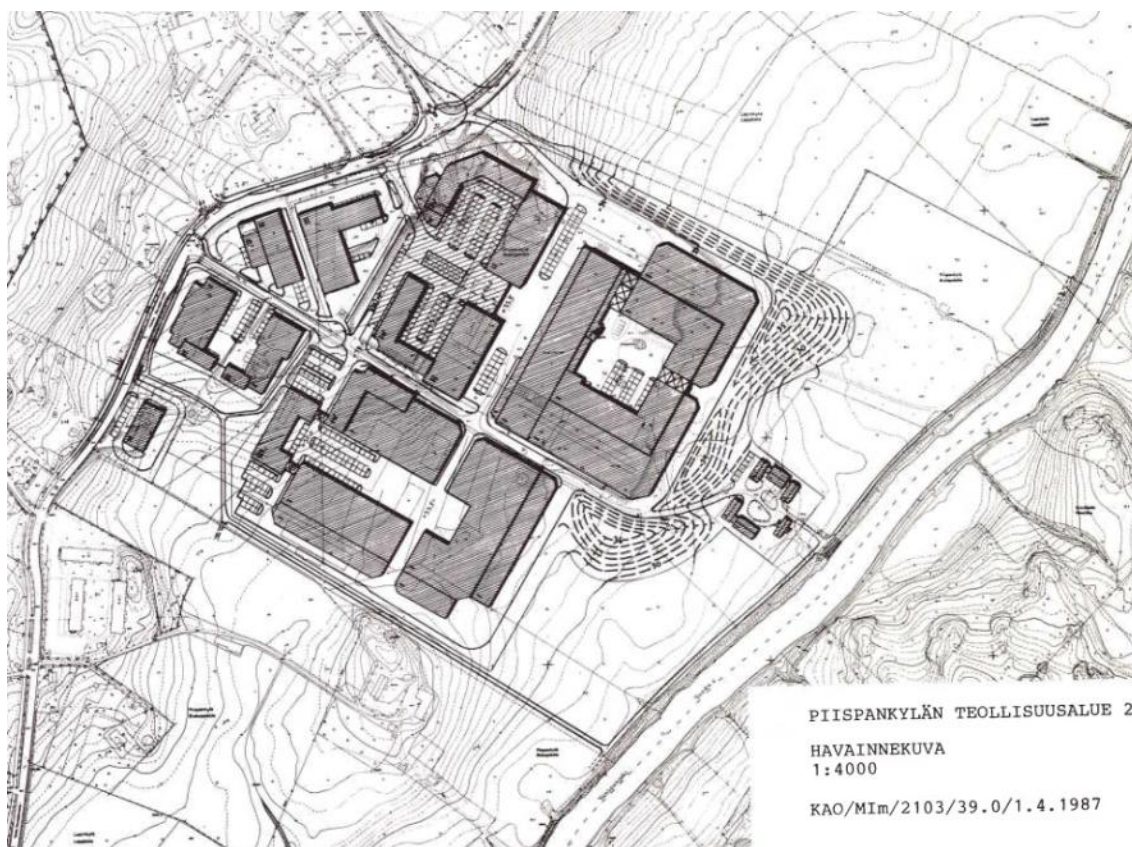
Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Piispankylän teollisuusalue 2 (nro 210300, Ym 3.12.1991), jossa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 96 000 k-m². Rakennusaloittain osoitettu suurin sallittu kerrosluku on 2- 4. Lisäksi kaavassa on osoitettu rakennuksien enimmäiskorkeus metreinä. Lähimpänä Vantaanjokea sijaitsevalla tontin osalla on rakennusala, jolle saa sijoittaa kerho- ja kokoontumistiloja sekä kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja enintään 1000 k-m². Rakennusosalalla aiemmin sijainnut rakennus on merkitty suojelluksi ja sen pihapiiri on merkitty ohjeelliseksi puistomaisesti hoidettavaksi alueeksi. Kaavamuutosalueella sijaitsee myös asemakaavan merkittyjä muinaisjäännösalueita, joissa tulee suorittaa arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden aloittamista.

Ympäristöministeriö on (3.12.1991) jättänyt vahvistamatta kaavan etelä-lounaisrajalla teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueesta noin 30 metrin levyisen alueen riittävää suojavyöhykettä varten asumiskäytössä olevaa kiinteistöä vastaan. Vahvistamaton alue on yllä olevassa kuvassa punaisella.

Asemakaava on laadittu vuonna 1987 esitettyyn suunnitelmaan pohjautuen. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat mahdollistaneet alla olevassa havainnekuvassa esitetyn rakentamisen, vahvistamatta jätettyä aluetta lukuun ottamatta.



Havainnekuva asemakaavan Piispankylä 2 selostuksesta.

Asemakaavan laatimisen jälkeen laaditussa Marja-Vantaan osayleiskaavassa on määritelty Vantaanjoen varsi maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Asemakaava on todettu vanhentuneeksi.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu runsaasti erilaisia selvityksiä esimerkiksi osayleiskaavatyön yhteydessä. Selvitykset käsittelevät alueen maisemaa, kulttuuriympäristöä, luontoarvoja ja ulkoilureittejä. Suunnittelualueella ei ole inventoituja luontoarvoja.

Asemakaavan muutoksen tarpeisiin on laadittu Åbyn maisemaselvitys ja maisemallinen suunnitelma (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 14.9.2015). Aiemmin laadittuja selvityksiä ovat mm. Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma (FCG Planeko OY, 2009), Ulkoilureitistön yleissuunnitelma (Vantaan kaupunki 2015), Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma (Vantaan kaupunki 2003), Åbyrannan luontoselvitys (Vantaan kaupunki 2015) sekä Åbyn rakennusinventointi (Vantaan kaupunki 1987).

Aiemmin tehdyissä selvityksissä on esitetty teollisuustontin ja Vantaanjoen välissä olevan lähivirkistysalueen kehittämistä noudattaen alueen esihistoriallista luonnetta. Virkistysalueen maisemaa tulisi hoitaa korostamalla esihistoriallisia arvoja ja viljelymaiseman tunnelmaa ja alueella sijaitsevaa vanhaa rakennuspaikkaa avaamalla näkyviä tarvittavissa paikoissa ja tekemällä suojaistutuksia paikkoihin, jotka heikentävät alueelle haettua tunnelmaa. Alueen virkistysreitit ohjataan niin, että niiden varrelle sijoittuu muinaismuistoja ja näkyviä avoimeen viljelymaisemaan sekä vanhoille tiloille. Rakennettavaksi tarkoitetut tontit rajataan jokilaaksosta uusin reunavyöhykeistutuksin. Olemassa olevaa puustoa hyödynnetään maisemoinnissa. Ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa on lähivirkistysalueelle esitetty seudullista ulkoilureittiä. Asemakaavan muutosta varten laaditussa maisemallisessa suunnitelmassa on ollut tavoitteena saada sovitettua suurimittakaavainen raken-

taminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Siinä on haettu toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua. Suunnittelualueen rakentaminen tulee sopeutua jokivarren maisemaan heti rakentamisen alkaessa.

Vantaan kaupunginmuseo on tehnyt alueella arkeologisen tutkimuksen kesällä 2015. Tutkimuksen perusteella on tehty rajauksia muinaismuistolailla rauhoitetuille muinaisjäännöksille Biskopsböle (Lapinkylä) Åby historiallisen ajan kyläpaikka sekä Lappböle (Lapinkylä) Åby, historiallisen ajan tielinja. Muinaisjäännökset tulee suojella asemakaavassa. Teollisuustontilla aiemmin sijainneita muinaisjäännöksiä ei enää ole olemassa, ja niiden suojelumääräykset voidaan poistaa asemakaavasta.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet Marja-Vantaalla on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009. Kaupunginvaltuuston hyväksymän hulevesiohjelman perusteella asemakaavaan sisältyy hulevesien hallintaan liittyviä ratkaisuja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.12.2014. Asemakaava ja asemakaavan muutos sai työohjelmassa numeron 211900.

Aloituskokous 19.3.2015

Asemakaavan aloituskokouksessa selvitettiin hakijalle kaavoituksen tavoitteet, reunaehdot, selvitystarpeet, tavoiteaikataulu ja kustannusten jakautuminen.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrittäjäpalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 21.4.2015. Mielenpitoet pyydettiin 22.5.2015 mennessä.

Mielenpiteitä saatiin 10 kappaletta.

Eva Frostell-Pyhäjärvi esittää mielenpitoenään, että kyseinen alue, joka on erittäin lähellä vanhaa jokivarren pelto- ja viljelymaata, ei sovellu lainkaan teollisuusalueeksi. Kun kerran kaavamuutos on

mahdollista, tulisi asia korjata ja muuttaa alue viheralueeksi tai siihen rinnastettavaan toimintaan. Esimerkiksi puutarhanhoitoon tai kukkien myyntiin liittyvä toiminta olisi sopivaa tälle alueelle.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada sovitettua suurimittakaavainen rakentaminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Muutokselle haetaan toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua. Nykyisen teollisuustontin käyttötarkoitusta muutetaan vähemmän ympäristöhäiriötä aiheuttavaksi ja sen rakennusoikeutta pienennetään. Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen viheralueeksi tai siihen verrattavaan toimintaan asettaisi maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta ja haittaa. Kaupungin tulisi silloin lunastaa menetetty rakennusoikeus maanomistajalta, eikä se ole mahdollista tässä taloudellisessa tilanteessa.

Jaakko Haltia ja Matti Haltia omistavat suunnittelualueeseen rajautuvan kiinteistön. Mielipiteenään he toteavat, että kaavoitettava alue sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla joenvarsivyöhykkeellä, joka on valtakunnallisestikin merkittävää Vantaanjoen maisema-alueita. Tämä tosiasia on otettava alueen kaavoituksen pohjaksi.

Nyt kaavoitustyön kohteena oleva alue on osayleiskaavassa ja aluetta koskevassa ns. "postimerkkikaavassa" kaavoitettu vuonna 1991 erittäin raskaalla rakennusoikeudella elementtiteollisuuden käyttöön. Tuolloin kyseessä oli mitä ilmeisimmin lyhytnäköisin elinkeinopoliittisin perustein ko. tontin omistaneen Rakennuskunta Hakan ajama hanke, missä kaupunki kaavoitti tontinomistajan toiveiden mukaan tontille elementtitehtaan. Kyseinen kaavaratkaisu on ollut jo tuolloin erittäin huonosti valmisteltu ja perusteltu, kun otetaan huomioon sen sijainti Vantaanjoen kulttuuriympäristössä ja viheralueella. Jos kyseistä teollisuuskaavaa nyt esitettäisiin kyseiselle alueelle, on selvää, että sitä ei tulisi hyväksymään keskelle kulttuurimaisemaa

Kyseenalaisin perustein vahvistetun teollisuuskaavan pohjalta kyseinen alue on merkitty T-alueeksi myös voimassa olevaan osayleiskaavaan. Kyseinen osayleiskaava ei näin ollen sekään perustu asianmukaiseen, alueen maisemalliset ym. arvot huomioon ottavaan kaavavalmisteluun, vaan se on laadittu pitäen lähtökohtana ja kaavallisena tosiasiana edellä sanottua, kyseenalaisin perustein yhdelle tontille laadittua "postimerkkikaavaa".

Tontille kaavoitettu ja sillä käynnistetty elementtitehdas on jo vuosia sitten lopettanut toimintansa. Muuta teollista toimintaa ei alueelle ole syntynyt. Voimassa oleva alueen asemakaava ja myös siihen perustuva osayleiskaava ovat näin ollen vanhentuneet ja niitä on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla arvioitava uudestaan.

Uudelleenkaavoituksen lähtökohtana ei tule pitää vanhentunutta, toteutumatta jäänyttä asemakaavaa. Kaavoitus on perustettava tällä hetkellä voimassa oleviin alueen käytön suunnitelmiin ja ympäristön kaavoituksen lähtökohtiin. Kaavoituksen pohjana on käytettävä 2006 maakuntakaavaa, jossa alue on selkeästi osa valtakunnallisesti merkittävää Vantaanjoen maisema-alueita. Se tosiasia, että alueelle aikanaan rakennetun elementtitehtaan tuotanto ja rakennukset ovat siltä poistuneet, tekee mahdolliseksi sen palauttamisen takaisin osaksi joenvarsivyöhykkeen lähivirkistysaluetta, jolla lisäksi sijaitsee historiallisia muinaisjäänneksiä

Edellä sanotuista tavoista nyt esillä olevan alueen kaavoitusta ei tule valmistella vanhentuneen kaavan pohjalta, vaan osana alueen maankäytön suunnittelun kokonaisarviointia. Nyt esillä olevan alueen kaavoitusta ei tule viedä eteenpäin ilman, että samalla otetaan huomioon ympäröivien kiinteistöjen ja koko alueen maankäytön suunnittelu.

Allekirjoittaneiden tila on pääosin rakentamaton ja sillä sijaitsee vain vanhoja maatalous- ja asuinrakennuksia. Vaadimme, että nyt esillä olevan asemakaavoituksen sijasta tarkasteluun otetaan laajempi, kaavoituksellisesti riittävän kokonaisuuden muodostava alue, johon kuuluu myös allekirjoittaneiden omistama tila. Ei ole olemassa mitään perustetta sille, että tilamme ja tontin 21-139-3 välinen raja muodostaisi kaava-alueiden rajan kaavoituksella maatalouskäyttöön osoitetun tilan ja

raskaasti rakennetun teollisuus- ja varastoalueen välille. Käsityksemme mukaan koko alue on otettava uudelleenkaavoituksen kohteeksi siten, että alueelle soveltuva rakennusoikeus kohdistetaan tasapuolisesti eri kiinteistöille. Vanhentunut ja toteutumatta jäänyt asemakaava ei anna perustetta poiketa maanomistajien tasavertaisen kohtelun periaatteesta.

Alueen laajempaa kaavoitustarkastelua edellyttää myös se, että vain tällä tavoin voidaan järjestää Vantaanjoen joenvarsivyöhykkeen säilyminen yhtenäisenä virkistysalueena. Rakennusoikeuden kohdistaminen tasapuolisesti eri kiinteistöille mahdollistaa myös niiden suunnittelun liikenteellisesti järkevästi olemassa olevan tien varteen siten, että vältetään liikenne- ja päästöongelmien kasautuminen.

Edellä sanotulla tavalla vastustamme kaavamuutoksen valmistelua ns. "postimerkkikaavana" ja edellytämme sen sijasta laajemman alueen tarkastelua, johon myös allekirjoittaneiden tila sisällytetään. Tämän vaatimuksen laajemmasta suunnittelualueesta olemme esittäneet eri yhteyksissä Vantaan kaupungille jo aikaisemmin, mutta se on jätetty ottamatta huomioon.

Nyt esillä olevan kaavamuutoksen sisällön osalta käsityksemme on, että nyt esitetty erittäin iso varastokokonaisuus on liian raskas rakentamismahdollisuus alueelle. Mikäli rakentamista toteutetaan, se tulisi poistaa Vantaanjoen rantaa lähimpänä olevalta alueelta. Sama koskee myös tilaamme rajoittuvaa osaa, koska varastojen rakentaminen ja niistä johtuva rekkaliikenne tulee aiheuttamaan huomattavaa häiriötä tilallemme. Näin ollen rakennusmassat ja liikennealueet tulisi keskittää pohjoisempaan tontinosaan, koska nyt esitetty ratkaisu tuottaa kohtuutonta haittaa ja häiriötä tilallemme ja myös käytännössä rajoittaa sen tulevaa maankäytön suunnittelua ja rakentamista.

Nyt esitetty kaavaratkaisu johtaisi väistämättä lisääntyvän raskaan liikenteen myötä Vanhan Nurmijärventien ruuhkautumiseen ja liikenneongelmiin, minkä vuoksi rakentamisen volyymia tulisi voimakkaasti pienentää. Tätä puoltavat myös liikenteestä syntyvät päästöongelmat ja melu- ym. haitat.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Asemakaavan muutosta ovat hakeneet tontin 21-139-3 omistajat kaupunkisuunnittelun esityksestä. Kaupunki on todennut hakijoille, että asemakaava on vanhentunut eikä sellaisenaan sovellu rakentamisen lähtökohdaksi maisemallisesti arvokkaalle joenvarsivyöhykkeelle. Samalla kaupungin omistamaa joen varressa olevaa lähivirkistysaluetta on syytä kehittää. Kaupunki ei ole asettanut aluetta rakennuskieltoon.

Voimassa oleva asemakaava on perustunut vuoden 1983 yleiskaavassa esitettyyn maankäyttöön. Siinä suunnittelualue oli teollisuus- ja varastoaluetta T ja virkistysaluetta V. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja virkistysaluetta sekä osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta T ja lähivirkistysaluetta VL. Teollisuustontin alueella muinaisjäännöksiä ei enää ole. Muualle kaavamuutosalueelle jäivät muinaisjäännökset suojellaan kaavassa.

Tällä hetkellä toteuttamattoman kaava-alueen uudelleen arviointi koskee alueen käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden kokonaismäärää sekä rakennuksien sijoittelua maisemallisesti siten, että päädytään parempaan lopputulokseen kuin mihin voimassa olevan kaavan toteuttamisella päädyttäisiin.

Haltioden omistama tila on osayleiskaavassa lähivirkistysaluetta VL ja maisemallisesti arvokasta aluetta. Osayleiskaavan ohjausvaikutuksen takia asemakaavassa ei osoiteta muuta käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta ellei Vantaan yleiskaavan tarkistuksessa ja maankäytön suunnittelun neuvotteluilla muuhun päädytä. Maanomistajien kanssa on käyty alustavia neuvotteluja vanhan tilakeskuksen kehittämismahdollisuuksissa, mutta neuvottelut eivät ole johtaneet kaavamuutoksen aloittamiseen.

Osayleiskaavassa teollisuus- ja varastotoimintaan esitettyyn maankäyttöön perustuvan kaavamuu-
toksen suunnittelualue muodostaa riittävän suuren toiminnallisen ja maisemallisen kokonaisu-
uden asemakaavan laatimiseksi. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan aiemmin ympäristöministe-
riön vahvistamatta jättämälle alueelle istutusalue, joka yhdessä lähivirkistysalueen kanssa muo-
dostaa riittävän leveän suojavyöhykkeen Haltioiden kiinteistön suuntaan. Istutusalueelle osoite-
taan myös hulevesien hallintaan liittyviä tilavarauksia, jotka osaltaan liittävät tontit paremmin vie-
reiseen jokimaisemaan.

Satu Tienhaara ja Arto Vikstén esittävät mielipiteessään, että asemakaavan muutoksessa olisi
otettava huomioon Vantaanjokilaakson läheisyys ja luonnontilainen metsä jokirannassa. Metsä tu-
lisi muutoksessa säilyttää mahdollisimman pitkälle ennallaan. Suunnitelmassa tontille on aiottu
rakentaa logistiikkakeskuksen tyyppisiä rakennuksia, joissa tulee liikkumaan raskasta kalustoa. Ko-
kemuksen mukaan talvella pakokaasut laskeutuvat jokilaaksoon hyvinkin pitkiksi ajoiksi ja ilma on
aika raskasta hengittää. On olemassa jopa terveysriski. Jo elementtitehtaan aikana valaistus häirit-
si, se häiritsee jos rakennuksista tulee korkeampia kuin kaksikerroksisia. Suuritehoiset valaisimet
valaisevat naapuritkin, tahtoi sitä tai ei. Melun, mahdollisten pakokaasujen ja valosaasteen mini-
moimiseksi olisikin tärkeää säästää jokirannassa oleva metsä mahdollisimman pitkälle luonnonti-
laisena ja ennallaan.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Jokivarsi säilyy lähivirkistysalueena, jonka virkis-
tyskäyttöä parannetaan. Alueella olevaa puustoa ja kasvillisuutta on säilytettävä ja tarvittaessa
uusittava. Tällä hetkellä kaavoittamattomalle maa-alueelle osoitetaan istuttamisvelvoite. Kaava-
muutosalue sijaitsee Åbyn teollisuusalueella, jolla on muutenkin raskasta liikennettä. Uusi toimin-
ta ei kuormita tietä liikaa vaan Åbyn tien risteys uusitaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi.
Rakennusoikeuden pienentyessä kaavamutoksella rakentamisen määrä pienenee ja kerrosluvut
madaltuvat, jolloin rakennukset sopeutuvat paremmin jokimaisemaan. Myös julkisivujen suunnit-
telulle on asetettu ehtoja. Nämä kaavamääräykset edistävät rakentamisen sopeutumista jokimai-
semaan. Uusi toiminta ei edellytä elementtitehtaan kaltaista kirkasta valaistusta. Alueelle ei saa si-
joittaa ympäristöä häiritsevää toimintaa.

Karl Trevin ja Georg Gärkman esittävät mielipiteenään, että entisen elementtitehtaan jäännökset
ja maahan upotetut jätteet tulee asianmukaisesti hävittää ja alue kokonaisuudessaan ennallistaa,
kuten Vantaanjokilaakson maisema edellyttää. Alueelle ei siis tule kaavoittaa minkäänlaista raken-
tamista. Alueen aikaisempi kaavoittaminen teollisuudelle on jo osoittautunut virheelliseksi mai-
semallisesti katkaisten Vantaanjokilaakson yhtenäisyyden ja pohjavesialueiden pilaantumisriskin
takia. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Vantaanpuistontien liikenne muuttuisi kestävämmäksi
ja lisäksi merkittävästi liikenteellisiä riskejä raskaan liikenteen lisääntyessä. Yksinkertaisesti liian
suurta teollisuutta maisemallisesti arvokkaalle joenvarsivyöhykkeelle ja pohjavesialueelle.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Alueen maaperä on kunnostettu ja puhdistettu
vuonna 2006. Rakentamisen yhteydessä vaaditaan vielä selvityksiä maaperän pilaantuneisuudesta
ja se on tarvittaessa kunnostettava. Kaavoitettava tontti sijaitsee Åbyn teollisuusalueella, jolla on
jo nykyisin raskasta liikennettä. Teollisuudelle osoitettu tontti muutetaan toimitilarakentamisen
korttelialueeksi, jolle ei saa sijoittaa ympäristöä häiritsevää toimintaa. Toimitilarakentaminen on
ympäristöystävällisempää kuin teollisuus-varastotoiminta.

Vantaan kaupunginmuseolta saadussa mielipiteessä todetaan, että alueelle aiemmin sijoittunut
teollisuustoiminta vaurioitti Vantaanjokilaakson maisemakuva. Kaavamutoksen yhteydessä tu-
leekin nyt pyrkiä korjaamaan syntyneitä vaurioita ja huomioimaan maiseman arvokkaat historialli-
set ominaispiirteet. Kaavatyön keskeisenä tavoitteena tulee olla uudisrakentamisen onnistunut
sovittaminen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueen historiallisen kerroksisuuden vaalimiseksi
tulee lisäksi suojella asemakaavalla vanhalla sotilasvirkatalolle nykyiseltä Vantaanpuistontieltä joh-
tanut tie osana virkatalolta rantaan ulottuvaa muinaismuistolaille suojeltua tieosuutta (Lappböle –
Åby tie).

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sovittaa rakentaminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Sillä haetaan toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista ja kokonaisvaltaista ratkaisua, johon liittyy virkistysalueenrajojen tarkistaminen, olemassa olevan puuston, uudisistutusten ja hulevesien käyttö. Suunnittelualueen rakentaminen tulee sopeutua jokivarren maisemaan heti rakentamisen alkaessa. Vanhan sotilasvirkatalon pihapiiri ja sille johtanut tieosuus suojellaan kaavassa.

Museovirasto tiedottaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella suunnittelualueella sijaitsee kaksi muinaismuistolailla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä. Kohteet ovat Biskopsböle (Lapinkylä) Åby historiallisen ajan kyläpaikka, joka ensimmäisen kerran mainitaan vuodelta 1543 peräisin olevassa maakirjassa sekä Lappböle (Lapinkylä) Åby, historiallisen ajan tielinja, joka on merkitty 1730-luvulla laaditulle kartalle. Lisäksi kaava-alue rajautuu pohjoisosastaan hyvin säilyneeseen kivikautiseen asuinpaikkaan Niku. Kohteelle ei vielä ole tehty kenttähavaintoihin perustuvaa rajausta. Kaava-alueella on aiemmin sijainnut myös kivikautinen asuinpaikka, joka on ilmeisesti tuhoutunut aiemman maankäytön yhteydessä. Se on poistettu muinaisjäännösrekisteristä suojelukohteena. Koska muinaisjäännökset merkitään asemakaavoihin niiden todellisen laajuuden mukaan aluemerkinällä, tulee kaava-alueella toteuttaa jatkosuunnittelua varten arkeologinen tarkkuusinventointi. Tutkimuksessa tulee selvittää paikalla sijaitsevien muinaisjäännösten kunto ja laajuus. Lisäksi on tarkastettava, ulottuuko Nikun kivikautinen asuinpaikka suunnittelualueella saakka. Suunnittelutyössä tulee myös huomioida se, että muinaismuistolailla rauhoitetun muinaisjäännöksen päälle ei tule osoittaa muuttuvaa maankäyttöä. Kaavassa ei näin ollen tulisi olla muinaismuistolain rauhoittamia alueita, joiden rauhoitusmerkintä on ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa. Mikäli muinaisjäännösalueelle kuitenkin osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä, tulee kaavaselostuksessa olla maininta, että museoviranomaiseen on oltava yhteydessä heti rakennushankkeen suunnittelutyön alussa ja tutkimusten kustannukset lankeavat rakennushankkeen toteuttajan kustannettavaksi.

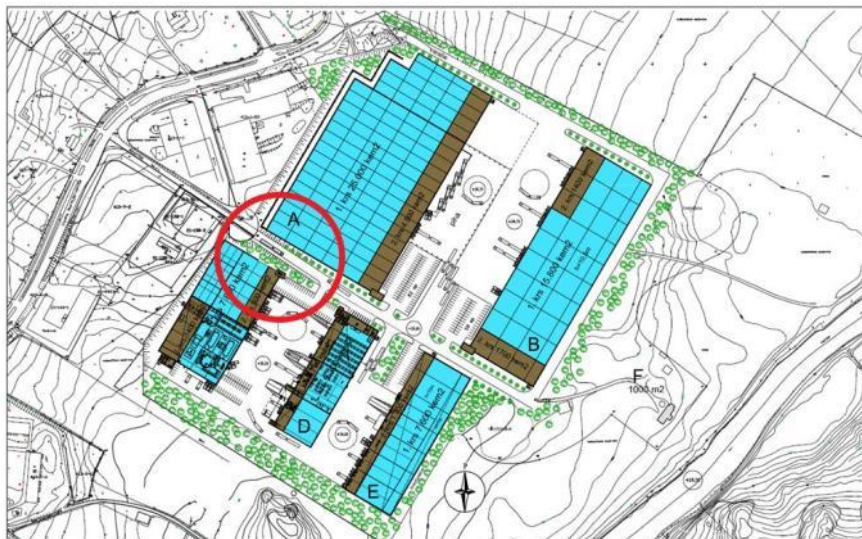
Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Vantaan kaupunginmuseon arkeologi on kesällä 2015 tehnyt alueelle tarkkuusinventoinnin. Aiemman maankäytön yhteydessä tuhoutuneiden muinaisjäännösten suojelumääräykset poistetaan kaavakartalta. Alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset suojellaan kaavassa.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos esittää mielipiteenään, että alueelle rakennettavien rakennusten koko tulee todennäköisesti edellyttämään rakennusten varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan korkeat vesilähdevaatumukset. Tämä tulisi huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden. Alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakennusten, liikenneväylien ja toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten onnettomuuksien, kuten esim. tulipalojen sammutusvesien hallinta kiinteistöllä tai nestemäisten ainekuljetusten ajoneuvo-onnettomuuksien aiheuttama vaara pohjavedelle.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Mielipiteessä mainitut asiat huomioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Vantaan Energia esittää mielipiteessään, että kaavamuutoksessa huomioidaan alueella sijaitseva Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitekaapeli. Suunnittelualueelle tarvitaan lisäksi uusi muuntamotila. Kaukolämpöverkon osalta ei ole huomioitavaa.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Kaupunkisuunnittelu kyseli Vantaan Energialta onko muuntamotilalle tarpeen osoittaa kaavassa paikka. Muuntamon sijaintia ei tässä tapauksessa ole järkevää osoittaa kaavassa, kun ei ole tietoa tuleeko siitä kuluttajamuuntamo (kj-liittyjä). Muuntamon tulisi sijaita kuitenkin alla olevaan kuvaan ympäröidyllä alueella, joka ei edellytä mainintaa asemakaavassa. Vantaan Energia tuo 20kV:n kaapelit Åbyntien päähän, mistä ne voidaan viedä lähistöllä olevaan muuntamoon.



HSY ilmoittaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

HSL toteaa mielipiteessään, että suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan aikaisessa tilanteessa kohtalaiset. Alueen kautta kulkee arkisin ruuhka-aikoina linja 616 Kivistöstä Hakaniemeen. Lisäksi noin 700 metrin päässä sijaitsevan Vantaanpuiston läpi kulkee useita linjoja Kivistön, Martinlaakson sekä Helsingin suuntaan. Vehkalan asema sijaitsee noin 1,8 kilometrin päässä, josta kulkee kevyen liikenteen yhteys suunnittelualueelle. Vehkalan aseman kautta kulkee myös osa alueen linjoista. Kivistön asema sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta, mutta asemalta ei ole sujuvaa kevyen liikenteen reittiä alueelle. HSL toteaa, että Åbyn nykyisten tonttien kehittäminen on perusteltua alueen sijaitessa Kehäradan vaikutusalueella. Alueen laajamittaisemman kehittämisen yhteydessä tulisi arvioida myös vaikutuksia joukkoliikenteen kysyntään ja tarjonnan muutostarpeisiin.

4.4. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei tehty kaavatyön edetessä tarkistuksia. Tavoitteena on muuttaa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä kehittää lähivirkistysalueen virkistyskäyttöä.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada sovitettua rakentaminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Suunnittelussa on haettu toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013 - 2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

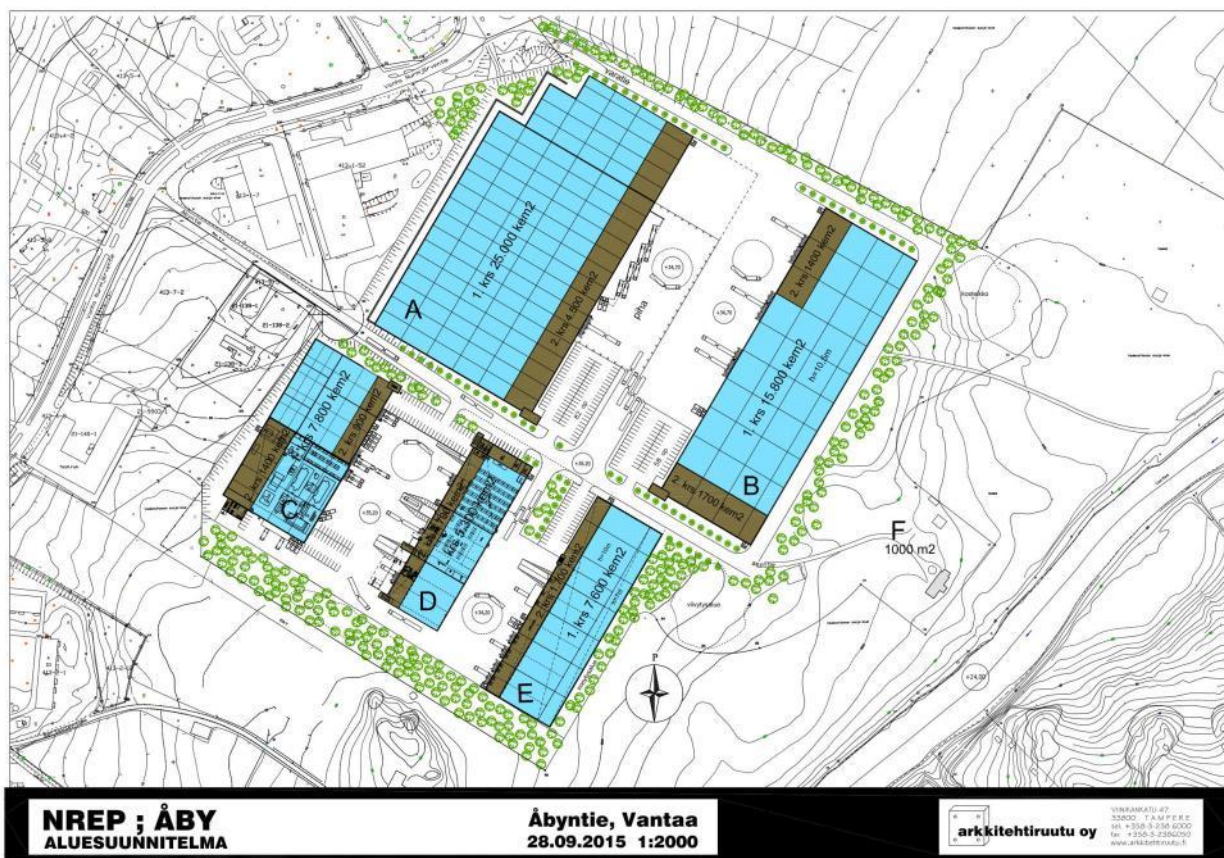
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin arkkitehtitoimisto Arkkitehtiruutu Oy:n tekemiä luonnoksia sekä niiden perusteella FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n tekemää maisemallista suunnitelmaa. Maisemallinen suunnitelma on sivulla 31.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu Arkkitehtiruutu Oy:n tekemään alueidenkäyttösuunnitelmaan. Suunnitelmassa on saatu maisemallisessa suunnitelmassa esitetyt seikat huomioon otettua siten, että suurimittakaavainen rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löydetty keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Tontin koillisnurkassa, Vantaanpuiston tien kulmauksessa rakennus on painettu nykyistä maanpintaa alemmaksi. Itse rakennuksesta näkyy tämän ratkaisun seurauksena lähinnä koillisuunnan julkisivu. Rakentamisen määrä on kaavassa edellytetty jaettavaksi pienempiin osiin, luonnoksen mukaisesti. Suunnitelmassa on haettu toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialueen T tontti 21-139-3 toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tonttiin liitetään 9130 m² ennestään asemakaavattomia alueita. Tontin ja lähivirkistysalueen välistä rajaa selkeytetään maanvaihoilla. Tällöin 9063 m² korttelialuetta muuttuu lähivirkistysalueeksi ja 7742 m² lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi. Tonttijaon muutoksen jälkeen tontin uusi numero on 21-139-4. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 74 800 k-m², joka on 21 200 k-m² vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Åbynranta -nimiselle lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureitti. Alueella sijaitsevat muinaismuistojaännökset suojellaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 21,85 hehtaaria.

Toimitilarakennusten korttelialue KTY, 15,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on yhteensä 74 800 k-m² viidellä rakennusallalla. Tehokkuusluku $e=0,47$ Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot 1 ap / 50 k-m²

Teollisuus 1 ap / 100 k-m²

Varastot 1 ap / 150 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot 1 pp / 100 k-m²

Teollisuus ja varastot 0,4 pp / työntekijä

Lähivirkistysalue VL, 5,9 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen on saatu sovitettua mahdollisimman hyvin jokirannan maisemaan, sekä löydetty keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Rakennettavaksi tarkoitettu tontti on reunustettu mahdollisimman luonnolliseksi tarkoitettulla monikerroksisella kasvillisuusvyöhykkeellä, jonka tarkoitus on pehmentää suurten rakennusmassojen luomaa yleisvaikutelmaa. Rakennusmassat saavat paikoin pilkottaa kasvillisuuden lomasta. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vantaanjoen ja rakentamiseen tarkoitettun tontin välissä olevan Åbynranta – nimisen lähivirkistysalueen ja sillä sijaitsevien kulttuurihistoriallisten piirteiden säilyttämisestä ja palauttamisesta on annettu määräyksiä.

Vanhan Bertaksen tilakeskuksen puolella on asemakaavoittamaton maakaistale osoitettu kokonaisuudessaan istutettavaksi tontinosaksi, joka muodostaa suojavyöhykkeen vanhan ja uuden rakentamisen väliin.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialue muodostuu tontista 21-139-3 ja siihen liitettävistä ennestään asemakaavattomista alueista sekä lähivirkistysalueesta korttelialueeksi muutettavista alueista. Tontin pinta-ala on 159 085 m². Tonttijaon muutoksessa tontin uudeksi numeroksi tulee 21-139-4.

Korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Rakennusoikeus 74 800 k-m² on jaettu viidelle rakennusosalalle. Rakennuksien suurin sallittu kerroksien lukumäärä on kaksi, ja rakennusten julkisivujen korkeus saa olla enintään 15 metriä. Rakennuksien julkisivujen jaksottamisesta, materiaaleista ja värytyksestä on annettu määräyksiä. Korttelialueen reunamille on osoitettu alueita, joille on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Tälle vyöhykkeelle on osoitettu hulevesioja sekä kosteikkoalueita hulevesien viivyttämistä varten, koska rakennusten väliset alueet tulevat olemaan pääosin asfaltoituja huoltoajon ja pysäköinnin alueita. Korttelialueelle on osoitettu myös paikallishistoriallisesti merkittävän tieosuuden suojelumerkintä. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää.

5.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Åbynranta –nimiselle lähivirkistysalueelle on annettu määräyksiä, joilla alueen kulttuurihistoriallisia piirteitä tulee säilyttää ja palauttaa. Alueella sijaitseva muinaismuistolailla rauhoitettu muinaisjäänös suojellaan. Suojellun alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Lähivirkistysalueelle osoitetaan myös Vantaanpuistontieltä joen rantamaisemaan johtava ohjeellinen ulkoilureitti.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakentamiseen tarkoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Rakentamattomana alue säilyisi metsittyvänä jättömaana. Alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Asemakaavalla ennestään rakennettu ja välillä tyhjillään ollut teollisuusalue muodostetaan kaupunkikuvaltaan laadukkaaksi työpaikka-alueeksi. Pääkäyttötarkoituksen muutos sekä julkisivuja koskevat tarkemmat määräykset edistävät laadukkaan kaupunkikuvan muodostumista.

Työpaikat

Marja-Vantaan osayleiskaavassa kaavoitettu alue on suurimmalta osaltaan osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Osayleiskaavatyön yhteydessä T-alueille syntyvien työpaikkojen määrää arvioitaessa on käytetty laskentaperusteena 1 työpaikka / 100 k-m². Tätä laskentaperustetta käyttäessä kaavoitettavalle alueelle syntyisi noin 750 työpaikkaa. Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan KTY-alueeksi, jolle voi sijoittua toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Aikaisemmin Marja-Vantaan osayleiskaavan alueelle kaavoituissa KTY-alueissa on

käytetty työpaikkojen laskentaperusteena 1 työpaikka / 80 k-m². Tällä laskentaperusteella alueelle syntyisi noin 940 työpaikkaa. Arvio voi osoittautua epätarkaksi. Jos kaava-alue toteutuu esimerkiksi toimistotyövaltaisena, voi yritysten henkilöstömäärä olla toiminnan luonteesta johtuen arviota suurempi. Asemakaava mahdollistaa hyvin erityyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle, joten työpaikkojen tarkempi arviointi on hankalaa. Toiminta ei kuitenkaan saa aiheuttaa häiriötä ympäristölle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen rakentuminen ei edellytä kaupungilta katujen ja kunnallistekniikan linjojen rakentamista. Lähivirkistysalueelle osoitetun ulkoilureitin rakentaminen aiheuttaa jonkun verran kustannuksia kaupungille, mutta tässä vaiheessa niistä ei ole tietoa. Kaavamuutoksessa korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi toimitilarakennusten korttelialueeksi. Aikaisemmassa kaavassa osoitettu rakennusoikeus kuitenkin pienenee huomattavasti, jolloin maanomistajalle ei koidu käyttötarkoituksen muuttumisesta merkittävää hyötyä. Vantaankoskentie ja Åbyntien liittymää tullaan parantamaan liikenneturvallisuuden edistämiseksi. Kustannusarviota ei vielä ole käytettävissä, mutta kyseessä on tavallista kadunrakentamista.

Virkistys

Åbynranta – nimiselle lähivirkistysalueelle osoitetun ohjeellisen ulkoilureitin rakentaminen lisää alueen virkistymismahdollisuuksia Vantaanjoen maisemallisesti arvokkaassa ympäristössä. Rakennukset sijoittuvat vanhalle asemakaavoitetulle korttelialueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alueen rakentuminen lisää liikennettä arviolta noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä noin 10 % arvioidaan olevan raskasta liikennettä. Vantaanpuistontien liittymien toimivuustarkastelun mukaan kaava-alueen liikenteen kulkiessa pääosin Åbyntien kautta, lisääntyvä liikenne jakautuu tasaisemmin Vantaanpuistontielle, Kivistönkorventielle ja Piispankyläntielle. Osan liikenteestä on mahdollista ohjata myös Kivistönkorventien ja Piispankyläntien risteysalueelta kaava-alueen koillisosalla sijaitsevan liittymän kautta. Kuitenkin pääosin Åbyntien liittymää käytettäessä riski Kivistönkorventien ja Piispankyläntien liittymäalueen ruuhkautumisesta pienenee. Toimivuustarkastelun perusteella Vantaanpuistontien liikenne on sekä aamun että illan huipputunteina sujuvaa.

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vesihuolto

Åbyntiellä ja -kujalla on valmis vesihuoltoverkosto, johon kaavan tontti voidaan liittää. Näin ollen kaavasta ei aiheudu vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma sekä maisemasuunnitelma. Suunnitelmien mukaisesti tontin eteläosassa oleva nykyinen ojan putkitus poistetaan ja tontin eteläpuolella kulkevan avo-ojan vedet johdetaan tontille tuleviin kosteikkoihin. Kos-

teikoista vedet johdetaan nykyisiä avo-ojia hyödyntäen Vantaanjokeen. Kaava-alueen pohjoisosaan on syytä rakentaa uusi avo-oja Vantaanjokeen, jotta tontin pohjoisosa saadaan kuivatettua. Myös nykyiset ojat viheralueella kaipaavat perkausta. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan toimistotilojen ja muiden vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen ja sen purkamisen jälkeinen ympäristö palautuu rakennetuksi työpaikka-alueeksi. Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakentamiselle osoitetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Virkistysalueen ja rakentamisen välisen rajan tarkennettu rajaus turvaa hyväkuntoisen puuston elinvoimaisuutta. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan merkittävästi nykyisestä. Tämä lisää hulevesien määrällisen hallinnan tärkeyttä. Alueen sijaitessa pohjavesialueella, tulee määrällisen hallinnan lisäksi keskittyä myös laadulliseen hallintaan. Kaavan yhteydessä laaditussa hulevesien hallintasuunnitelmassa on esitetty, että vesiä käsitellään kosteikoissa ennen johtamista Vantaanjokeen, jolloin hulevesien laatua saadaan parannettua.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava korttelialue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Kaavamääräyksellä aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä tai tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asema-kaavamuutoksen.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki: <u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Lea Varpanen Kai Zukale Outi Colliander Laura Muukka	kaavoituspäällikkö asemakaavainsinööri suunnitteluavustaja maisema-arkkitehti
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Elina Kettunen Jaana Virtanen	suunnitteluinsinööri liikenneinsinööri
<u>Kaupunginmuseo</u>	Andreas Koivisto Anne Vuojolainen	arkeologi rakennustutkija
<u>Yrityspalvelut</u>	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Nordic Real Estate Partners	Petri Valkama	
Arkkitehtiruutu Oy	Riku Aramo	
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy	Taina Tuominen	

Vantaalla 21.11.2016



Lea Varpanen
Kaavoituspäällikkö



Kai Zukale
asemakaavainsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.09.2016
Kaavan nimip	211900 Äbyn entisen elementtitehtaan tontti		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	21.04.2015	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092211900	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen inta-ala [ha]	21,8556	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,9130
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	20,9426

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

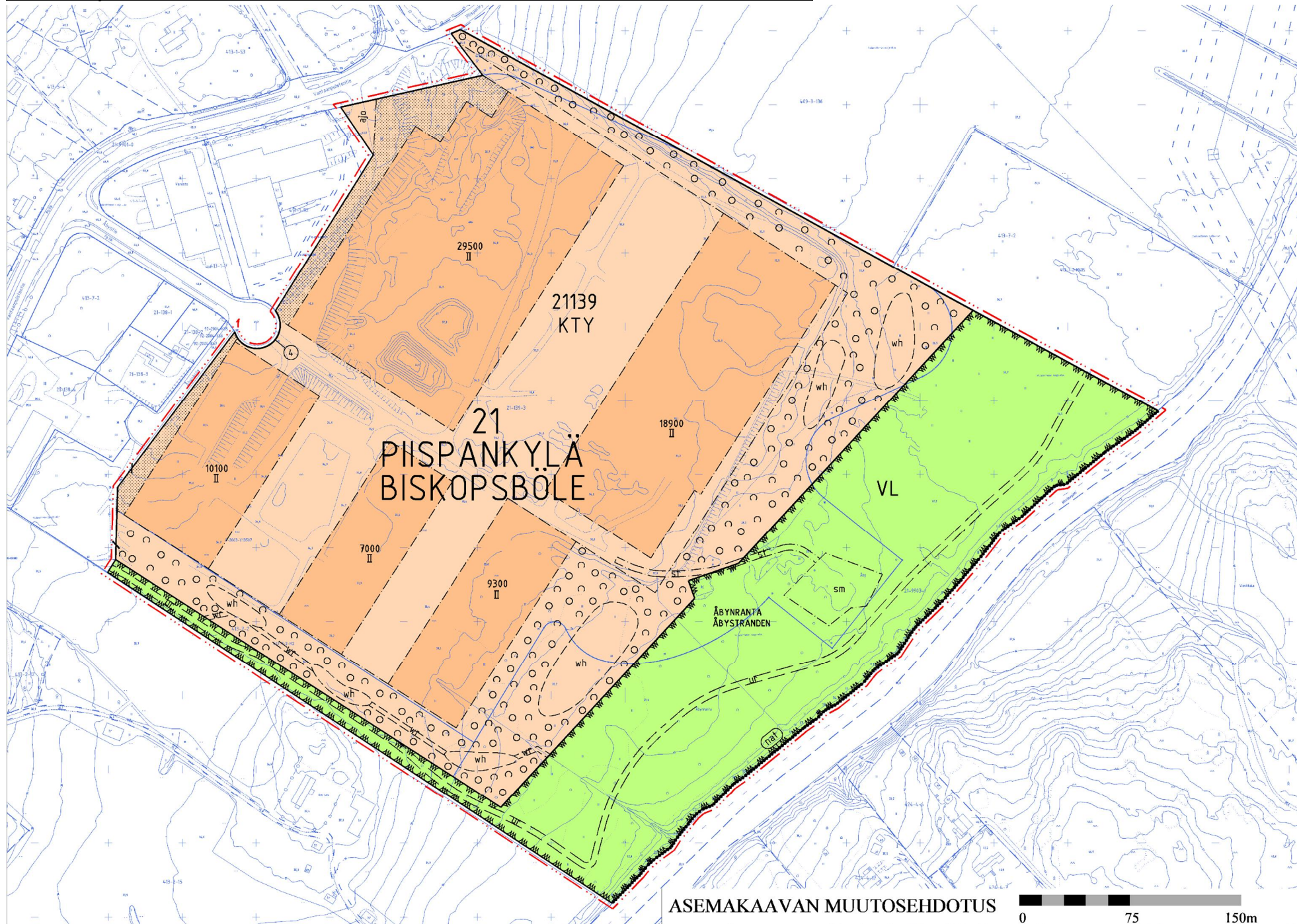
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,8556	100,0	74800	0,34	0,9130	-21200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,9085	72,8	74800	0,47	15,9085	74800
T yhteensä	0,0000		0		-15,1277	-96000
V yhteensä	5,9471	27,2	0		0,1322	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

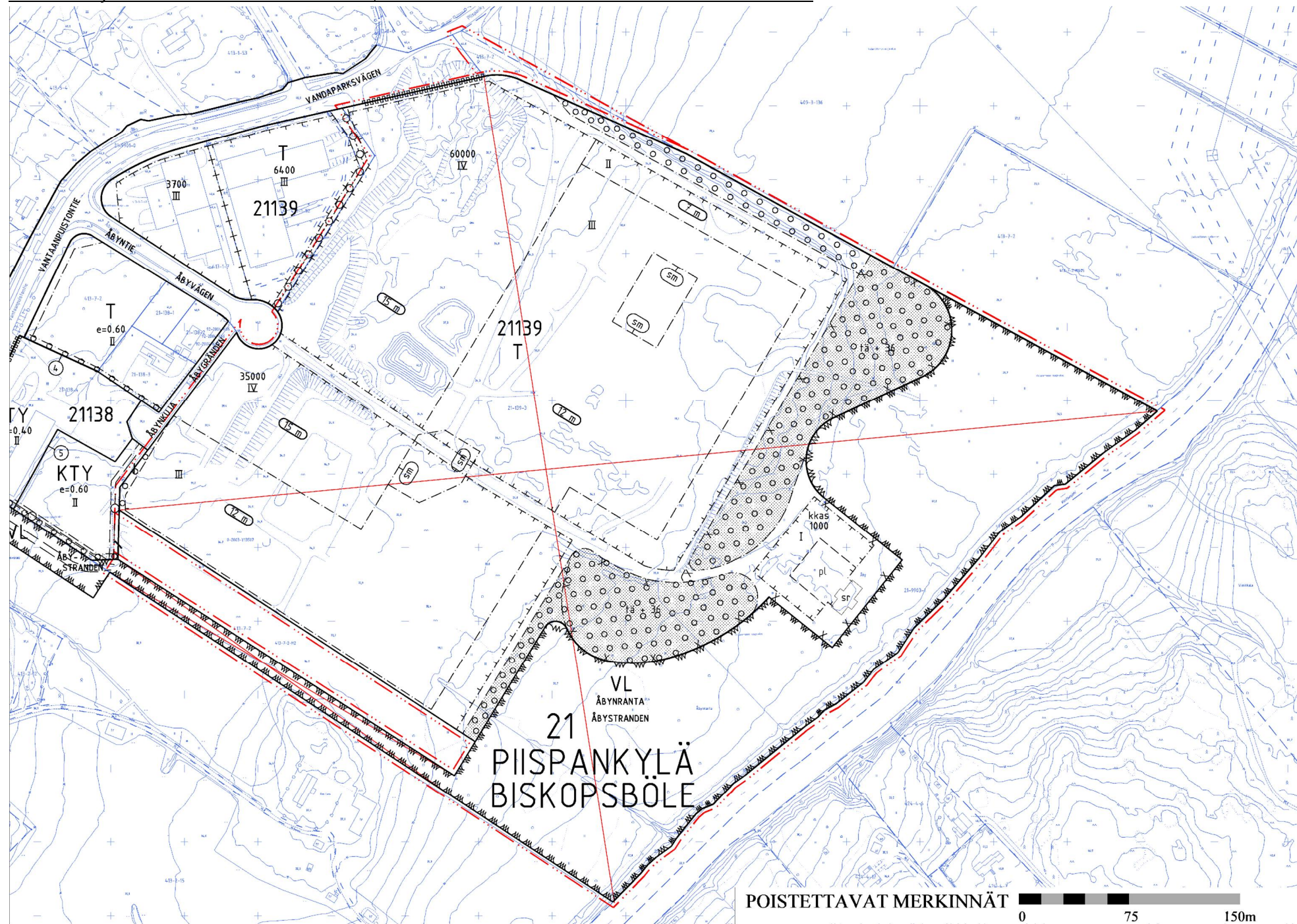
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,8556	100,0	74800	0,34	0,9130	-21200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,9085	72,8	74800	0,47	15,9085	74800
KTY	15,9085	100,0	74800	0,47	15,9085	74800
T yhteensä	0,0000		0		-15,1277	-96000
T	0,0000		0		-15,1277	-96000
V yhteensä	5,9471	27,2	0		0,1322	0
VL	5,9471	100,0	0		0,1322	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

211900

Päiväys
Datum

21.11.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer687492, 687493
688492, 688493Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 21, Piispankylä**ÅBYN ENTISEN
ELEMENTTITEHTAAN
TONTTI**

Asemakaava

Osa korttelia 21139.

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 21139 sekä virkistysalue.

Tonttijako

Osa korttelia 21139.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 21139.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 21, Biskopsböle**ÅBY F.D.
ELEMENTFABRIKS TOMT**

Detaljplan

Del av kvarteret 21139.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 21139
samt rekreatiomsområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 21139.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 21139.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Rakennusten julkisivukorkeus saa olla enintään 15 metriä.

Rakennuksen julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värejä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten on näytettävä tasakattoisilta.

Ilmastointilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun. Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä tai tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureiteille tai naapurikiinteistön suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikaa muuta haittaa ympäristölle.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Alueet on pidettävä huolitteluissa kunnossa.

Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke, ei saa aidata lähivirkistysalueen puolelta osalta Vantaanjoen varressa.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas kontorshus samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dessa.

Byggnadernas fasadhöjd får vara högst 15 meter.

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier.

Jordnära färger ska användas i byggnadernas fasader.

Byggnadernas fasader skall göras av högklassiga material och ett enhetligt byggsätt skall iaktas.

Byggnader skall se ut som om de hade plantak.

Ventilationsanläggningar och andra tekniska anordningar ska integreras i den övriga byggnadsplaneringen. Solpaneler och andra energisparande eller -producerande lösningar ska gynnas.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller grannfastighets gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

De byggnader, förråd, skärmtak eller konstruktioner som avskärmar upplagringen utomhus måste till sina material och sitt byggnadssätt utgöra en arki-tekonisk helhet.

De tomtdelar som förblir obebyggda ska försees med planteringar till de delar som inte används för trafik eller parkering. Områdena ska hållas i ett vårdat skick.

Områdesdel där en tät randzon bestående av träd och buskar ska skapas, får ej försees med inhägnad mot området för närrekreation utmed Vanda å.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren äänen-eristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot 1 ap/ 50 k-m²

Teollisuus 1 ap/ 100 k-m²

Varastot 1 ap/ 150 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot 1 pp/ 100 k-m²

Teollisuus ja varastot 0,4 pp/ työntekijä

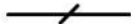


Lähivirkistysalue.

Alueen kulttuurihistoriallisia piirteitä tulee säilyttää ja palauttaa. Maiseman avoimuutta palautetaan osittain siten, että yksittäisiä puita, puuryhmiä ja metsäsaarekkeitä säilytetään. Äbyn tilan ympäristön kehittämisessä ja hoidossa tulee ottaa huomioon vanha puutarhakasvilisuus, rakennusten jäänteet ja vanha tielinja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kortteleiden välinen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

ÄBYNRANTA

Kadun, tien, katukaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

9300

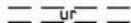
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

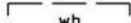
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



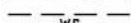
Rakennusala.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ohjeellinen hulevesialue.



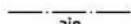
Ohjeellinen hulevesireitti.



Istutettava alueen osa.



Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.



Ajoyhteys.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Muinaismuistoalue. Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettu muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto/neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Suojeltava tie.

Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

TONTTIIAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Området är beläget på ett viktigt grundvattensområde. Verksamheten på området får inte medföra fara för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Dagvatten ska i första hand hanteras inom kvartersområdet.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i kontors- och motsvarande arbetslokaler ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.

Minimiantalet bilplatser:

Kontors 1 bp/ 50 m²-vy

Industri 1 bp/ 100 m²-vy

Lager 1 bp/ 150 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:

Kontor 1 cp/100 m²-vy

Industri och lager 0,4 cp/anställd

Område för närrekreation.

Områdets kulturhistoriska särdrag ska bevaras och återställas. Landskapets öppna karaktär återställs delvis, så att solitära träd, trädgrupper och skogsdungar bevaras. I utvecklingen och skötseln av området kring Äby gård ska den gamla trädgårdens växtlighet, byggnadslämningarna och den gamla vägdragningen beaktas.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns mellan kvarter.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

Riktgivande friluftsled.

Riktgivande dagvattenområde.

Riktgivande dagvattenled.

Del av område som bör planteras.

Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.

Körförbindelse.

Del av område inom vilken i lagen om forminnen avsett forminnesområde är beläget.

Forminnesområde. På området finns ett forminne skyddat enligt forminneslagen. På basis av forminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. För åtgärder och planer som gäller området ska begäras utlåtande av museimyndighet eller föras förhandlingar med museimyndigheten.

Väg som skall skyddas.

Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av lokalhistorisk betydelse. Vägens nuvarande dragning och karaktär ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska den lokala museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



